

平成 19 年 5 月 18 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区西麻布一丁目2番7号
 プレミア投資法人
 代表者名 執行役員 松 澤 宏
 (コード番号 8956)

投資信託委託業者名
 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社
 代表者名 代表取締役社長 安 武 文 宏
 問合せ先 取締役
 業務運営本部長 鈴 木 文 夫
 兼 総務部長
 (TEL:03-5772-8551)

資産の取得に関するお知らせ <YS 海岸ビル>

プレミア投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日、下記のとおり資産の取得を決定し、不動産信託受益権譲渡契約を締結しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

(1) 物件の名称	YS 海岸ビル(以下「本物件」といいます。)
(2) 取得資産	不動産を信託する信託の受益権
(3) 取得価額	5,100 百万円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。)
支払方法	<支払時期> 不動産信託受益権譲渡契約締結時 100 百万円(手付金) 譲渡実行時 5,000 百万円(残代金)
(4) 取得日	平成 19 年 5 月 18 日 …不動産信託受益権譲渡契約書の締結 平成 19 年 6 月 29 日(予定) …上記不動産信託受益権譲渡契約書に基づく譲渡実行
(5) 取得先	オーリート・ツー有限会社(詳細は、後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。)
(6) 取得資金	自己資金及び借入金による取得を予定しています。

2. 取得の理由

本投資法人の規約に記載の「資産運用の対象及び方針」に基づき以下の理由により取得を行うものです。

(1) 理由	東京都心5区 ^(注) におけるオフィスビルへの投資比率を高め、ポートフォリオ全体の運用バランスの充実を図るため。
(2) 物件の特色	①立地・交通利便性 本物件は、新交通ゆりかもめ「日の出」駅へ徒歩約2分と至近の位置に所在するほか、徒歩約9分の「浜松町」駅からはJR山手線、JR京浜東北線及び東京モノレール各線の利用が可能であり、都心部や羽田空港など各方面へのアクセスは良好です(JR線で「東京」駅まで約8分、東京モノレールで羽田空港まで約20分の所要時間です。) ②特性及び近隣地域 本物件は、上層階3層(10～12階)に住宅が併設されたオフィスビルです。本物件のオフィス部分は基準階(2～9階)の専有面積が約550㎡あり、また、両面採光で、形状は使い易い矩形となっています。東側で接面する都道「海岸通り」沿いは、中高層の店舗事務所ビル等が建ち並ぶ商工混在地域です。また運河を挟んだ北西側には大規模なオフィスビルが所在します。

(注)東京都心5区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

3. 取得資産の内容

(1) 不動産を信託する信託の受益権の内容

物件の名称	YS 海岸ビル
受託者名	中央三井信託銀行株式会社
契約期間	平成 16 年 12 月 24 日から平成 29 年 6 月末日(但し、当該日が営業日でない場合には、直前の営業日)までの予定です。
取得価額	5,100 百万円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。)
取得日	平成 19 年 5 月 18 日 …不動産信託受益権譲渡契約書の締結 平成 19 年 6 月 29 日(予定) …不動産信託受益権譲渡契約書に基づく譲渡実行

(2) 信託財産である不動産の内容

物件の名称	YS 海岸ビル	
所在地(注1)	土地	東京都港区海岸二丁目8番1、8番7、8番3
	建物	東京都港区海岸二丁目8番地1、8番地7、8番地3 <住居表示> 東京都港区海岸二丁目2番6号
交通	新交通ゆりかもめ「日の出」駅 徒歩約2分 JR 京浜東北線・山手線・東京モノレール「浜松町」駅 徒歩約9分	
建物の用途(注1)	事務所、共同住宅、駐車場	
面積(注1)	土地	1,670.99 m ²
	建物(延床面積)	8,476.92 m ²
建物の構造(注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建	
権利の形態	土地・建物ともに所有権	
前所有者	オーリート・ツー有限会社	
建築時期(注1)	平成5年1月	
設計等に関する事項	建築主	山田倉庫株式会社
	施工会社	清水建設株式会社
	建物設計会社	清水建設株式会社
	構造設計会社	清水建設株式会社
	建築確認機関	東京都
取得価額	5,100 百万円(但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税、及び地方消費税を除きます。)	
評価方法	評価方法	東京建物株式会社による鑑定評価
	鑑定評価額	5,130 百万円
	直接還元法に基づいた総合還元利回り	4.4%
	価格時点	平成 19 年 4 月 1 日
その他特筆すべき事項	本物件について、その取得に伴い、信託受託者を賃貸人としアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とする賃貸借契約(マスターリース契約)を締結する予定です。また、本投資法人、信託受託者、プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社及びアール・エー・アセット・マネジメント株式会社は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社を本物件のプロパティ・マネジメント業務受託者とするプロパティ・マネジメント委託契約を締結する予定です。アール・エー・アセット・マネジメント株式会社は、本投資法人が資産の運用を委託しているプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の株主である株式会社ケン・コーポレーションの子会社であり、投資信託及び投資法人に関する法律に定めるプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の利害関係人等に該当します。	
テナントの内容(注2)	テナントの総数	事務所:5、住宅:10 (信託受託者とマスターリース契約を締結しているマスター・レスナーとの間で賃貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数を記載しています。)
	月額賃料(共益費込)	26 百万円
	敷金・保証金	167 百万円
	総賃貸可能面積	6,383.57 m ²
	総賃貸面積	6,183.10 m ²
	稼働率	96.9%

建物 状況 評価 報告書	委託調査会社	株式会社竹中工務店
		10.6%
	地震PML	PML(Probable Maximum Loss)とは、地震による予想最大損失率を意味しており、統一された厳密な定義はありませんが、ここでは、対象建物が所在する地域で予想される最大規模の地震(PME=Probable Maximum Earthquake:再現期間 475年=50年間で10%の確率で起こり得る大きさの地震)が発生した場合に、被災後の建物を被災以前の状態に復旧するための工事費が、総建替工事費(=再調達価格)に占める割合として示されています。なお、当該指標では隣接する建物の倒壊による影響や、火災や水害等による損害は考慮していません。
	緊急修繕費用	なし
	短期修繕費用	750千円
長期修繕費用	38,914千円(今後12年間の平均年間修繕費)	

(注1) 「所在地(住居表示は除きます。）」、「建物の用途」、「面積」、「建物の構造」及び「建築時期」については、登記簿上に表示されているものを記載しています。

(注2) 「テナントの内容」は、平成19年5月18日現在における数値を記載しております。なお、金額は百万円未満を切り捨て、比率は小数点第二位を四捨五入して表示しています。

4. 取得先の概要

社名	オーリート・ツー有限会社
本店所在地	東京都港区海岸一丁目6番1号
代表者	取締役 山下 鉄也
資本金	3百万円(平成19年5月10日現在)
大株主	オリックス株式会社
主な事業内容	1. 不動産の賃貸借、売買、保守管理及び土地の造成 2. 有価証券の保有、運用、管理及び売買 3. 信託受益権の保有及び売買 等
本投資法人又は、投資信託委託業者との関係	なし

5. 媒介の概要

商号	中央三井信託銀行株式会社
本店所在地	東京都港区芝三丁目33番1号
代表者	取締役社長 田辺 和夫
報酬金額	90百万円(但し、消費税及び地方消費税を除きます。)
本投資法人又は、投資信託委託業者との関係	本投資法人が資産の運用を委託しているプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の株主です。

6. 決済方法

前記「1. 取得の概要 (3)」をご覧ください。

7. 取得の日程

前記「1. 取得の概要 (4)」をご覧ください。

8. 今後の見通し

平成19年10月期(平成19年5月1日～平成19年10月31日)の運用状況につきましては、平成19年5月18日付「平成19年10月期(第10期)分配予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

以上

【添付資料】

参考資料1	不動産鑑定評価書の概要
参考資料2	本物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧
参考資料3	外観写真
参考資料4	位置図

※ 本資料の配布先: 兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

※ 本投資法人のホームページアドレス <http://www.pic-reit.co.jp>

【参考資料1】 不動産鑑定評価書の概要

単位：円

不動産鑑定評価書の概要					
不動産鑑定業者		東京建物株式会社			
価格時点		平成19年4月1日			
収益価格		5,130,000,000			
直接還元法による価格 (= ⑪ ÷ ⑫)		5,270,000,000			
総 収 入 益	定 額 収 入	可 能 総 収 益 (注1)	賃料	268,082,000	
			共益費	58,307,000	
			駐車場	35,544,000	
			倉庫	2,830,000	
			①	364,763,000	
				賃料	▲ 8,764,000
				共益費	▲ 1,830,000
				駐車場	▲ 14,218,000
				倉庫	▲ 85,000
				②	▲ 24,897,000
		有 効 総 収 益	賃料	259,318,000	
	共益費		56,477,000		
	駐車場		21,326,000		
	倉庫		2,745,000		
	(= ① - ②) ③		339,866,000		
		礼金・更新料償却額	662,000		
		変動収入 ④	662,000		
		総収益 (= ③ + ④) ⑤	340,528,000		
運 営 総 費 用	建物保守管理費	27,239,000			
	水道光熱費	5,505,000			
	公租公課 (注2)	28,676,000			
	損害保険料	1,687,000			
	修繕費	9,960,000			
	賃貸管理費	6,797,000			
	リーシングフィー	1,509,000			
	貸倒れ準備費	0			
	運営総費用 ⑥	81,373,000			
	NOI (= ⑤ - ⑥) ⑦	259,155,000			
	大規模修繕費 ⑧	28,920,000			
	NCF (= ⑦ - ⑧) ⑨	230,235,000			
	敷金運用益 ⑩	1,833,000			
	初年度標準純収益 (= ⑨ + ⑩) ⑪	232,068,000			
	還元利回り ⑫	4.40%			
DCF法による価格		5,130,000,000			
	割引率	4.30%			
	最終還元利回り	4.50%			
積算価格		4,670,000,000			
	土地比率	68.09%			
	建物比率	31.91%			

(注1) 事務所 3.0%、共同住宅 5.0%、駐車場 40.0%、倉庫 3.0%の空室率を想定しています。

(注2) 公租公課は、土地・建物共に平成18年度実額を端数処理して計上しています。

【参考資料2】本物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧

用途	地域区分	物件番号	物件名称	取得日	取得価格 (円) (注1)	投資 比率 (注2)	
オフィス	都心5区	A-1	ランディック新橋ビル	H14.9.11	6,341,000,000	5.8%	
		A-2	ランディック第2新橋ビル	H14.9.11	7,045,000,000	6.5%	
		A-3	フジビル37	H14.9.10	1,727,000,000	1.6%	
		A-4	KN渋谷3	H14.9.11	5,348,000,000	4.9%	
		A-5	高田馬場センタービル	H14.9.11	5,118,000,000	4.7%	
		A-6	六番町ビル	H16.3.26	7,860,000,000	7.2%	
		A-7	櫻岳ビル	H17.6.1	1,796,000,000	1.6%	
		A-8	YS海岸ビル	H19.6.29 (予定)	5,100,000,000	4.7%	
	東京23区	B-1	IPB御茶ノ水ビル	H14.9.11	1,456,000,000	1.3%	
		B-2	プレミア東陽町ビル	H19.5.18	4,310,000,000	4.0%	
	周辺 都市部	C-1	日総第3ビル	H14.9.11	3,558,000,000	3.3%	
		C-2	かながわサイエンスパークR&D棟	H14.9.11	6,556,000,000	6.0%	
		C-3	NARA BUILDING II	H15.2.26	1,580,000,000	1.4%	
オフィス小計					57,795,000,000	53.0%	
レジデンス	都心5区	D-1	パークアクセス四谷ステージ	H14.9.11	5,208,000,000	4.8%	
		D-2	パークアクセス明治神宮前	H14.9.11	2,604,000,000	2.4%	
		D-3	サンパレス南麻布	H14.9.10	1,150,000,000	1.1%	
		D-4	キャビンアリーナ赤坂	H15.4.4	1,330,000,000	1.2%	
		D-5	キャビンアリーナ南青山	H15.9.1	1,070,000,000	1.0%	
		D-6	ビュロー紀尾井町	H15.7.1	1,840,000,000	1.7%	
		D-7	ホームウッドビル	H15.11.18	5,090,000,000	4.7%	
		D-8	六本木グリーンテラス	H15.11.18	4,678,000,000	4.3%	
		D-9	ビーサイト芝公園	H15.11.18	2,181,000,000	2.0%	
		D-10	プレミアステージ日本橋茅場町	H16.3.26	2,430,000,000	2.2%	
		D-11	ラング・タワー京橋	H15.12.22	927,606,900	0.9%	
		D-12	プレミアステージ三田慶大前	H16.11.30	1,580,000,000	1.4%	
		D-13	プレミアロッソ	H17.1.14	1,662,469,729	1.5%	
		D-14	プレミアブラン代々木公園	H17.7.15	2,330,000,000	2.1%	
		D-15	プレミアステージ内神田	H17.9.20	1,723,750,000	1.6%	
		D-16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	H17.7.21	1,460,000,000	1.3%	
		D-17	Walk赤坂	H17.6.1	2,043,000,000	1.9%	
		D-18	プレミアステージ芝公園	H18.10.13	1,585,000,000	1.5%	
		D-19	MEW	H18.7.31	1,556,000,000	1.4%	
	東京23区	E-1	ビーサイト大崎	H15.11.18	1,072,000,000	1.0%	
		E-2	プレミアガーデン本郷	H16.4.1	975,000,000	0.9%	
		E-3	プレミアグランデ馬込	H17.6.1	1,560,000,000	1.4%	
		E-4	プレミアノッツェ祐天寺	H18.3.28	1,525,000,000	1.4%	
		E-5	アクロス湯島	H18.9.1	1,803,000,000	1.7%	
		E-6	プレミアステージ駒込	H19.2.9	1,830,000,000	1.7%	
	レジデンス小計					51,213,826,629	47.0%
	Total					109,008,826,629	100.0%

(注1) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(不動産売買媒介手数料等)及び公租公課を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。

(注2) 「投資比率」は、小数点第二位を四捨五入して表示しています。

【参考資料3】 外観写真



【参考資料4】 位置図



以上